



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegnérslunden 3 i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isolatorn 6	2014	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Lansforsakringar Bergslagen Omsesidigt

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 088 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Fogelberg	Ordförande
Carina Granberg	Styrelseledamot
Fredrik Hedin	Styrelseledamot
Marja Hägglund	Styrelseledamot
Simon Mikael Berglund	Styrelseledamot

Valberedning

Karin Fogelberg, smk och Anna-Lisa Svan

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jesper Ljedström Auktoriserad revisor Västerås Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● Ommålning av balkongväggarna tidigareläggs till våren 2026 isf 2027 enl planen
Spolning av värmesystemet

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Sappa AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsskötsel	Egeryds fastighetsskötsel
Hisservice	Nordisk hiss
Hyra Entrémattor	Bergslagens Mattleasing AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tegnérslundens samfällighetsförening , med en andel på 9.7%.

Samfälligheten förvaltar tillfartsvägar, utemiljöer, miljöbodar, gemensamt garage samt gemensamhetshus.

Övrig verksamhetsinformation

Granträff med grillfest den 14 september med 32 deltagare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 327 596	2 073 630	1 886 868	1 884 475
Resultat efter fin. poster	-571 644	161 058	-190 588	-173 946
Soliditet (%)	68	67	67	67
Yttre fond	1 745 957	1 542 224	1 317 116	1 092 008
Taxeringsvärde	48 910 000	68 041 000	68 041 000	68 041 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	753	704	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	88,6	89,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 208	12 470	12 733	12 995
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 646	9 854	10 061	10 268
Sparande / kvm totalyta, kr	208	264	150	156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	34	29	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	40	35	26	25
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	23	19	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	91	93	75	67
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	1,09	1,11	-
Räntekänslighet (%)	14,23	16,56	18,10	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna är 533 tkr högre än tidigare åren p g a den lagstadgade övergången till K3-regelverket i redovisningen. Ökade driftkostnader 2025 beror bl a på totalservice av hissen, reparation av värmeväxlaren och stamspolning. För att klara av 2026 års budgeterade underhållsarbete och övriga kostnader har vi, förutom att höja månadsavgifterna, sänkt amorteringsnivån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 920 000	-	-	43 920 000
Upplåtelseavgifter	20 675 000	-	-	20 675 000
Fond, yttre underhåll	1 542 224	-	203 733	1 745 957
Balanserat resultat	-2 343 266	161 058	-203 733	-2 385 940
Årets resultat	161 058	-161 058	-571 644	-571 644
Eget kapital	63 955 017	0	-571 644	63 383 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 182 207
Årets resultat	-571 644
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 733
Totalt	-2 957 584

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	28 000
Balanseras i ny räkning	-2 929 584

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 327 596	2 073 630
Övriga rörelseintäkter	3	0	334
Summa rörelseintäkter		2 327 596	2 073 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 054 759	-775 190
Övriga externa kostnader	9	-98 493	-99 527
Personalkostnader	10	-69 744	-66 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 186 968	-654 156
Summa rörelsekostnader		-2 409 964	-1 595 528
RÖRELSERESULTAT		-82 368	478 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 095	16 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-497 371	-334 225
Summa finansiella poster		-489 276	-317 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-571 644	161 058
ÅRETS RESULTAT		-571 644	161 058

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	92 318 752	93 505 720
Summa materiella anläggningstillgångar		92 318 752	93 505 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 318 752	93 505 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 679	5 341
Övriga fordringar	13	1 330 859	1 203 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148 342	139 481
Summa kortfristiga fordringar		1 500 880	1 348 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 500 880	1 348 335
SUMMA TILLGÅNGAR		93 819 632	94 854 055

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 595 000	64 595 000
Fond för yttre underhåll		1 745 957	1 542 224
Summa bundet eget kapital		66 340 957	66 137 224
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 385 940	-2 343 266
Årets resultat		-571 644	161 058
Summa ansamlad förlust		-2 957 584	-2 182 207
SUMMA EGET KAPITAL		63 383 373	63 955 017
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 914 500	18 419 794
Summa långfristiga skulder		7 914 500	18 419 794
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	21 873 294	12 008 000
Leverantörsskulder		94 590	73 479
Skatteskulder		171 510	72 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	382 365	324 945
Summa kortfristiga skulder		22 521 759	12 479 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 819 632	94 854 055

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-82 368	478 436
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 186 968	654 156
	1 104 600	1 132 592
Erhållen ränta	8 095	16 848
Erlagd ränta	-468 143	-335 772
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	644 552	813 667
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 404	-149 032
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 993	40 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	765 141	705 127
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-640 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-640 000	-640 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	125 141	65 127
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	946 876	881 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 072 017	946 876

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegnérslunden 3 i Västerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,87 %
Fasader	3,11 %
Balkonger	3,11 %
Fönster	1,87 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	6,23 %
Ventilation	4,67 %
El	2,34 %
Hissar	3,74 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 094 024	1 837 020
Hysesintäkter garage	218 570	210 105
Hysesintäkter p-plats	12 600	12 600
Pantsättningsavgift	0	6 590
Överlåtelseavgift	1 470	6 925
Administrativ avgift	931	392
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	2 327 596	2 073 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	0	334
Summa	0	334

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	34 620	33 150
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 925
Städning enligt avtal	39 016	15 091
Städning utöver avtal	1 025	0
Besiktningar	0	3 975
Hissbesiktning	3 170	3 055
Gårdkostnader	788	887
Serviceavtal	13 278	19 684
Mattvätt/Hyrmattor	15 263	16 142
Förbrukningsmaterial	15 095	17 941
Summa	122 255	111 850

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 304	0
Trapphus/port/entr	0	5 362
Dörrar och lås/porttele	625	40 191
VVS	18 823	0
Elinstallationer	9 049	14 557
Hissar	41 130	18 903
Summa	71 931	79 013

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	28 000	0
Summa	28 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	80 989	105 637
Uppvärmning	123 297	108 001
Vatten	76 360	72 370
Summa	280 646	286 008

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 066	2 750
Bredband	108 000	74 614
Samfällighetsavgifter	275 761	184 545
Fastighetsskatt	135 100	36 410
Summa	551 927	298 319

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	1 845
Revisionsarvoden extern revisor	25 750	25 000
Styrelseomkostnader	0	1 000
Fritids och trivselkostnader	2 623	1 908
Föreningskostnader	1 238	500
Förvaltningsarvode enl avtal	51 118	49 031
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	882	7 740
Administration	5 784	4 479
Konsultkostnader	6 244	0
Summa	98 493	99 527

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	58 500
Arbetsgivaravgifter	10 944	8 155
Summa	69 744	66 655

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	497 371	334 225
Summa	497 371	334 225

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 700 000	98 700 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 700 000	98 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 194 280	-4 540 124
Årets avskrivning	-1 186 968	-654 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 381 248	-5 194 280
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 318 752	93 505 720
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 886 000</i>	<i>19 886 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 200 000	55 237 000
Taxeringsvärde mark	14 710 000	12 804 000
Summa	48 910 000	68 041 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	258 842	256 637
Transaktionskonto	184 020	212 769
Borgo räntekonto	887 996	734 106
Summa	1 330 859	1 203 513

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	68 940	63 817
Förutbet fast skötsel	11 262	8 655
Förutbet städ	9 971	9 754
Förutbet försäkr premier	30 926	30 255
Förutbet bredband	27 243	27 000
Summa	148 342	139 481

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	2,77 %	10 888 000	11 368 000
Handelsbanken	2026-01-30	0,81 %	10 985 294	10 985 294
Handelsbanken	2027-01-30	1,45 %	7 914 500	8 074 500
Summa			29 787 794	30 427 794
Varav kortfristig del			21 873 294	12 008 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 587 794 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	224	228
Uppl kostn el	4 270	12 873
Uppl kostnad Värme	36 078	9 156
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	84 223	54 995
Uppl kostn vatten	6 277	5 749
Uppl kostnad arvoden	37 100	35 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 657	11 092
Förutbet hyror/avgifter	182 536	175 552
Summa	382 365	324 945

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 105 000	34 105 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 4%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Staffan Fogelberg
Ordförande

Simon Berglund
Styrelseledamot

Marja Hägglund
Styrelseledamot

Fredrik Hedin
Styrelseledamot

Carina Granberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås Revision AB
Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 18:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 10:36

DOCUMENT ID:

ryhhw2RKbl

ENVELOPE ID:

Byj3D2AKbl-ryhhw2RKbl

DOCUMENT NAME:

Brf Tegnérkunden 3 i Västerås, 769630-0941 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

9cf85a704eb8ebbcfb18cebb81aa0f0ef662b2208b44acf
325bacd36f202141e6a943246478cb0b58763db8977b0
bacd7eeb05cb128347682aa84f3f586e1d46

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARJA-RIITTA HÄGGLUND chez.marja@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:47 11.03.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.193
2. Simon Mikael Berglund simon.m.berglund@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:50 11.03.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.39
3. FREDRIK HEDIN fredrik.s.hedin@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:15 11.03.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. CARINA GRANBERG carinagranberg55@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 07:39 14.03.2026 07:18	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.226
5. STAFFAN LENNART ALBERT FOGELBERG staffan.fogelberg@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 17:07 11.03.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.61
6. JESPER LEJDSTRÖM jesper.lejdstrom@vrev.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:24 17.03.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.7.209

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden 3 i Västerås
Org.nr. 769630-0941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden 3 i Västerås för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegnérunden 3 i Västerås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Västerås Revision AB

Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 18:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 11.03.2026 10:36

DOCUMENT ID:

rJeo3v2CKbl

ENVELOPE ID:

S1-q2vn0YZl-rJeo3v2CKbl

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769630-0941 (2026-03-11).pdf

2 pages

SHA-512:

510d46f1ed0796d89df4b2ab6d0f534df4db20058fb720c
fa1e558d9ffdc4eca090c215f1e1443e1d3cda052484b02
87e871505bd8822002b731e78355fcad1f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER LEJDSTRÖM	Signed	17.03.2026 18:25	eID	Swedish BankID
jesper.lejdstrom@vrev.se	Authenticated	17.03.2026 18:24	Low	IP: 217.211.7.209

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed